



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR TUNNEBERGA 1:28 (TOMTELUND) MED FLERA I JONSTORP, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Karta över Jonstorp, röd ruta visar ungefärligt planområde

LAGA KRAFTHANDLING, 2022-07-29



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Milma Danielsson, planarkitekt och planförfattare

Besnik Nikq, planarkitekt och planförfattare

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i sex nya byggnader samt att befintlig byggnad ska möjliggöras för bostäder i flerbostadshus. Totalt handlar det om 28 lägenheter med 2-4 rums lägenheter, varav 22 är 2-rums lägenheter. Befintlig byggnad är kulturhistoriskt värdefull och ska också fortsättningsvis skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Platsbildningen framför huset Tomtelund (den östra sidan) ska bibehållas. Syftet med detaljplanen är också att få den nya bebyggelsen att samspela med befintlig bebyggelse samt att skydda de träd som har höga naturvärden.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra bostäder i 7 byggnader varav en byggnad är befintlig.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder i sex nya flerbostadshus och ett befintligt.
- Bevarande av kulturhistorisk byggnad och miljö.
- Bevarande av värdefulla träd.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren till Tunneberga 1:28 har den 2 oktober 2017 inkommit till kommunen med ansökan om ändring av detaljplan. Kommunstyrelsen uppdrog den 6 mars 2018 plan- och bygglövsavdelningen att genomföra planprocess för fastighet Tunneberga 1:28.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med utökat planförfarande. Planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Planen kan dock anses vara av betydande intresse för allmänheten, eftersom området idag används som ett rekreativt område, trots att platsen inte är allmän. Planen innebär också en förändring i en kulturmiljö som kan anses ha ett stort lokalt intresse.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i de centrala delarna av Jonstörps tätort och omfattar cirka 7400 m².



Bild: Röd ring visar Jonstörps läge i kommunen.

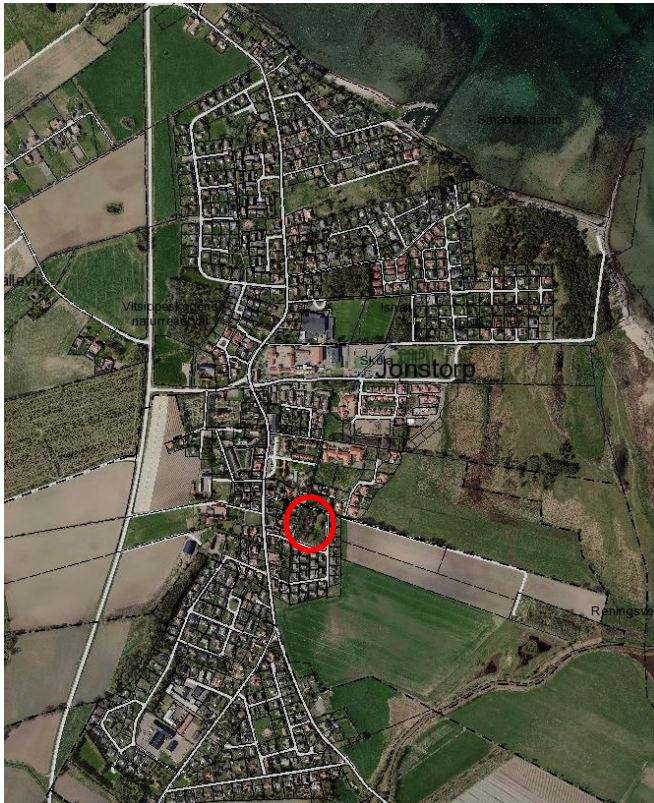


Bild: Röd ring visar ungefärligt aktuellt planområde i Jonstorp.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattas av fastigheten Tunneberga 1:28 och delar av fastigheterna Tunneberga S:5, Tunneberga 13:2 och Jonstorp 13:1. Fastigheten Tunneberga 1:28 är privatägd medan Tunneberga 13:2 och Jonstorp 13:1 ägs av Höganäs kommun. Fastigheten Tunneberga S:5 är en samfällighet.

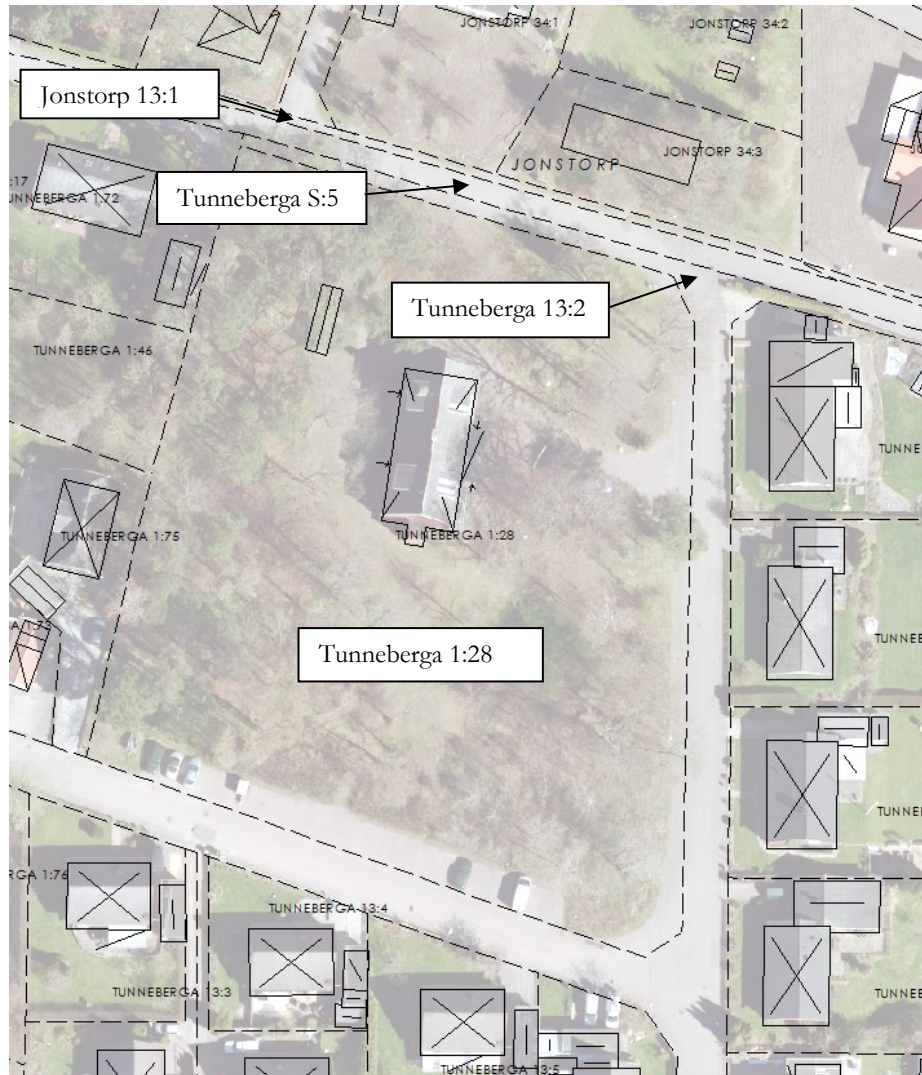


Bild: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 20035 antogs 2019-10-31. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat att området Jo1 ska användas till förtätning av Jonstorp centrala delar, där det aktuella området ingår. Det centrala läget lämpar sig väl för såväl bostäder som service. Jonstorp är en av kommunens serviceorter dit bland annat bostäder, service och kollektivtrafik ska koncentreras. Intentionen är att Jonstorp ska växa med cirka 300 nya invånare. Tillkommande bebyggelse bör bidra till variation. Idag saknas de flerbostadshus och 55+ boende. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

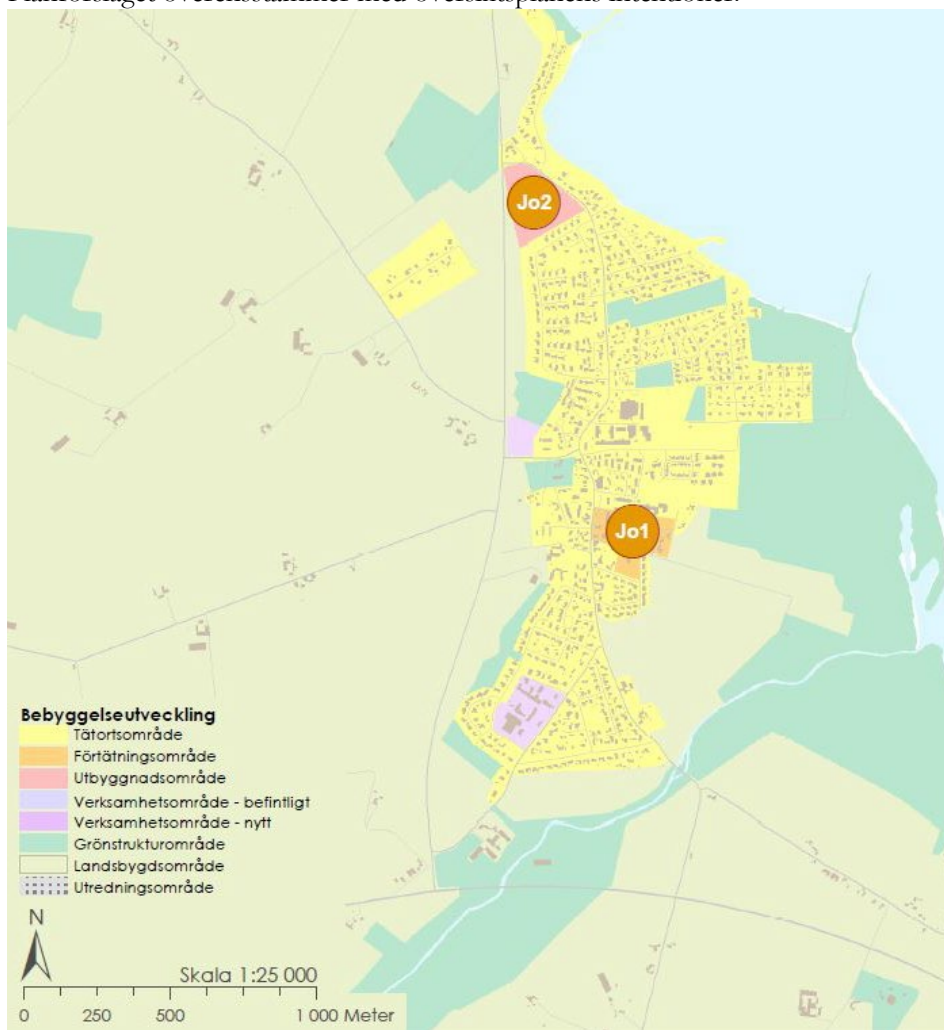


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplaner:

DETALJPLAN FÖR TUNNEBERGA 2:13 MED FLERA

Planen vann laga kraft 2009-07-15. Genomförandetiden har gått ut. Det är i huvudsak denna detaljplan som berörs av det nya planförslaget.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostäder, restaurang samt konferens- och festlokaler med övernattnig.
- att Tomtelund är kulturhistorisk värdefull och får inte rivas eller förvanskas.

Gällande detaljplan för Tunneberga 2:13 med flera kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan för Tunneberga 2:13. Endast delar av området (ungefärlig röd markering) ska ersättas med föreslagen detaljplan.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR NORRA DELEN AV JONSTORPS KYRKBY SAMT ÄNDRING I BYGGNADSPLAN INOM BRUNNBYS OCH JONSTORP

Planen vann laga kraft 1963-10-03. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostadsändamål, allmänt ändamål, allmän plats väg och bostads- och handelsändamål.

Delar av detaljplanen har ersatts med Detaljplan för Tunneberga 2:13 med flera (se ovan). Övriga delar gäller fortfarande. En liten del kommer dock nu att ersättas med förslagen detaljplan.

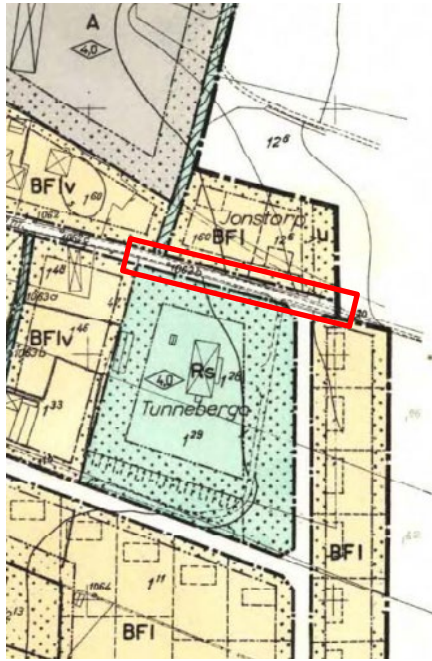


Bild: Kartutsnitt av delvis gällande detaljplan. Endast delar av området (ungefärlig röd markering) ska ersättas med föreslagen detaljplan.

DETALJPLAN FÖR JONSTORP 12:20 SÖDRA MED FLERA

Planen vann laga kraft 2008-01-18, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen ligger intill det tilltänkta planområdet och redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostäder och vårdboende.

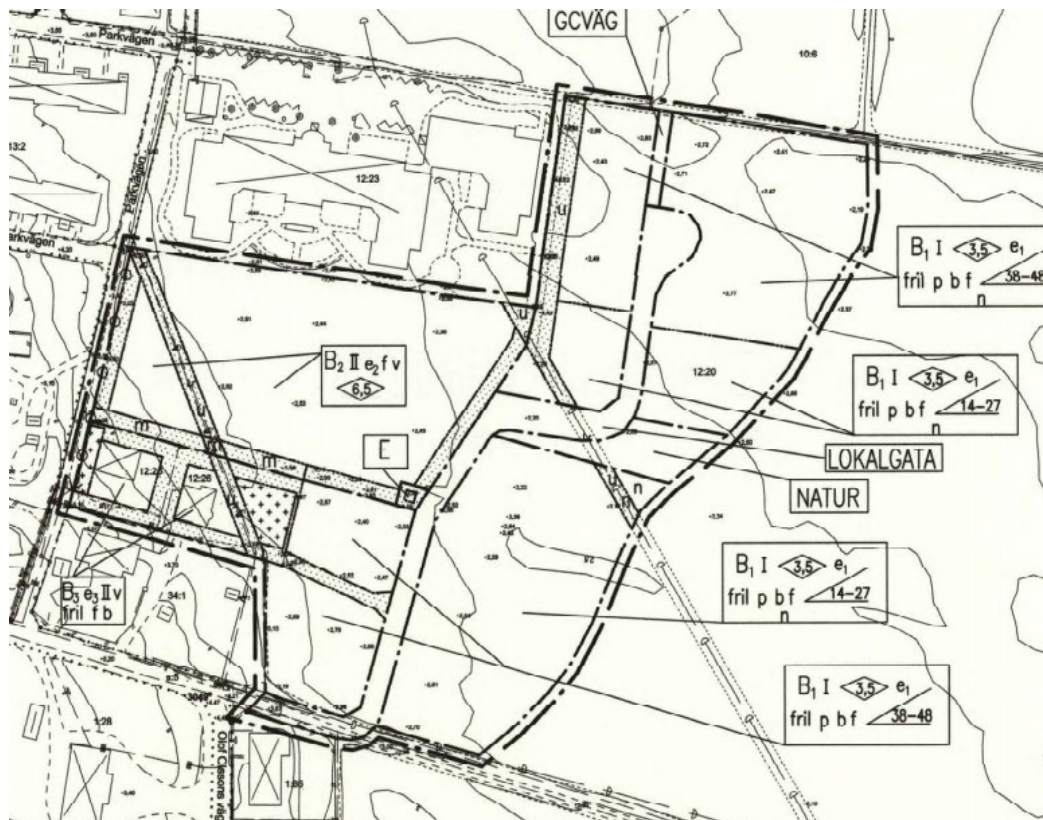


Bild: Kartutsnitt av intilliggande gällande detaljplan.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett planeringsunderlag som inte är juridiskt bindande. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

I början av 1900-talet fanns det enstaka byggnader längs Jonstorpsvägen. Området bestod i övrigt av jordbruksmark. Under mitten av århundradet började området att exploateras och både industribyggnader och friliggande bostadshus uppfördes. Södra Jonstorp ligger inbäddat i jordbrukslandskapet och majoriteten av bebyggelsen är uppförd under 1950–80-talet, men det förekommer både yngre och äldre byggnader. Längs de gamla vägarna Jonstorpsvägen, Tunnebergavägen, Görslövsvägen och Fornminnesvägen finns enstaka 1800-talsbyggnader, funkishus, egnahemsbyggnader från 1940-tal och 1950-talsbus. I området finns även gruppbyggda småbus. Längs Tunnebergavägen, på västra sidan, finns ett tiotal mycket enbetinga friliggande hus från tidigt 1970-tal med flacka tegeltak, tegelfasader med långsidan mot gatan.

I Kulturmiljöwebben är också Tomtelund utmärkt med blå färg, vilket innebär att byggnaden är kulturhistorisk värdefull och inte får förvanskas.



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Blå markering för byggnaden Tomtelund.



Bild: Tomtelund byggt år 1933.

TRAFIKUTREDNING FÖR CENTRUMOMRÅDET I JONSTORP

Det har gjorts en trafikutredning för Jonstorp centrumområde. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2019-05-21 § 37 att ställa sig bakom utredningen och att ge plan- och bygglovsavdelningen i uppdrag att tillsammans med stadsmiljöavdelningen initiera ett samarbetsprojekt med Trafikverket. Detta för att tillsammans studera utvecklingsmöjligheterna mer detaljerat så att valda förslag kan ligga som underlag till det fortsatta planarbetet. I utredningen finns föreslagna åtgärder som berör detaljplanen för Tunneberga 1:28 (Tomtelund). Det fastslås att den norra anslutningen av Olof Olssons väg till Jonstorpsvägen är smal och att sikten är dålig. Vägen bör inte belastas med mer biltrafik av trafiksäkerhetsskäl.



Bild: Foto på anslutningen mellan Jonstorpsvägen och Olof Olssons norra del. Från Trafikutredningen för centrumområdet i Jonstorp.

Trafiken till och från Rubb och Stubbs väg hänvisas till Tomtelundsvägen och östra delen av Olof Olssons väg som är gator som kan bära mer trafik. Tomtelundsvägens anslutning till Jonstorpsvägen bör dock rustas upp och ges en tydligare utformning för att höja trafiksäkerheten för alla trafikanter.



Bild: Foto på anslutningen mellan Jonstorpsvägen och Tomtelundsvägen. Från Trafikutredningen för centrumområdet i Jonstorp.

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

Det finns en parkeringsnorm för Höganäs kommun som är antagen av kommunfullmäktige 2013-09-19. Den anger att behovstal bilplatser per 1000 m² bruttoarea för bostäder. Normalvärde för flerbostadshus med normal lägenhetsfördelning är 10 och normalvärdet för flerbostadshus med små lägenheter är 12. Det finns också en parkeringspolicy som tagits fram för att definiera när och var det går att frångå parkeringsnormen. Exempelvis skulle man kunna i olika grad frångå normen när bostäderna ligger nära kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och handel, om det finns bilpool, om parkering kan samnyttjas eller om det finns kulturhistoriska värden som behöver skyddas.

KLIMAT PM

Klimat PM – stigande havsnivåer och erosion i Höganäs kommun är en rapport som godkändes av kommunstyrelsen 2012-01-24. I den står det att Jonstorp är en av de orter som drabbas kraftigt vid ökad nederbörd och stigande havsnivåer. De extrema havsvattenstånden uppstår främst på hösten på grund av kraftfulla nordvästliga vindar. Vid en sådan händelse skulle havsnivån kunna uppgå till +2,5 meter över medelnivån redan idag. År 2100 är motsvarande siffra omkring +3,5 meter. När havet stiger +3,5 meter över det idag normala är det främst Görslövsån med biflöden som översvämmas. Ån har rätats ut vid ett flertal tillfällen och ligger lågt. När havsvattnet står högt i Skälderviken dämmer det upp i ån. Om en händelse med kraftig nederbörd inträffar samtidigt kan konsekvenserna bli omfattande då Görslövsån avvattnar stora delar av kommunen. Det som främst drabbas är bebyggelse och infrastruktur i östra Höganäs, Jonstorp och Farhult. Då planområdet ligger cirka 4,5-6 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

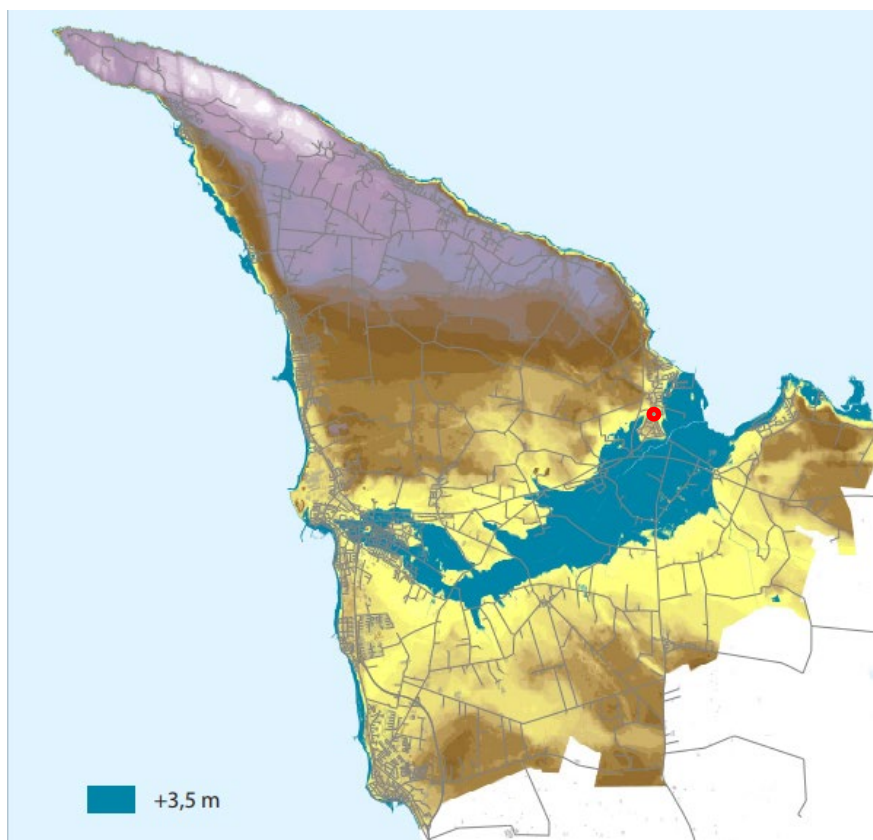


Bild: Karta ur Klimat PM som visar vilka områden som översvämmas vid en extrem händelse år 2100. Röd ring visar ungefärligt planområde.

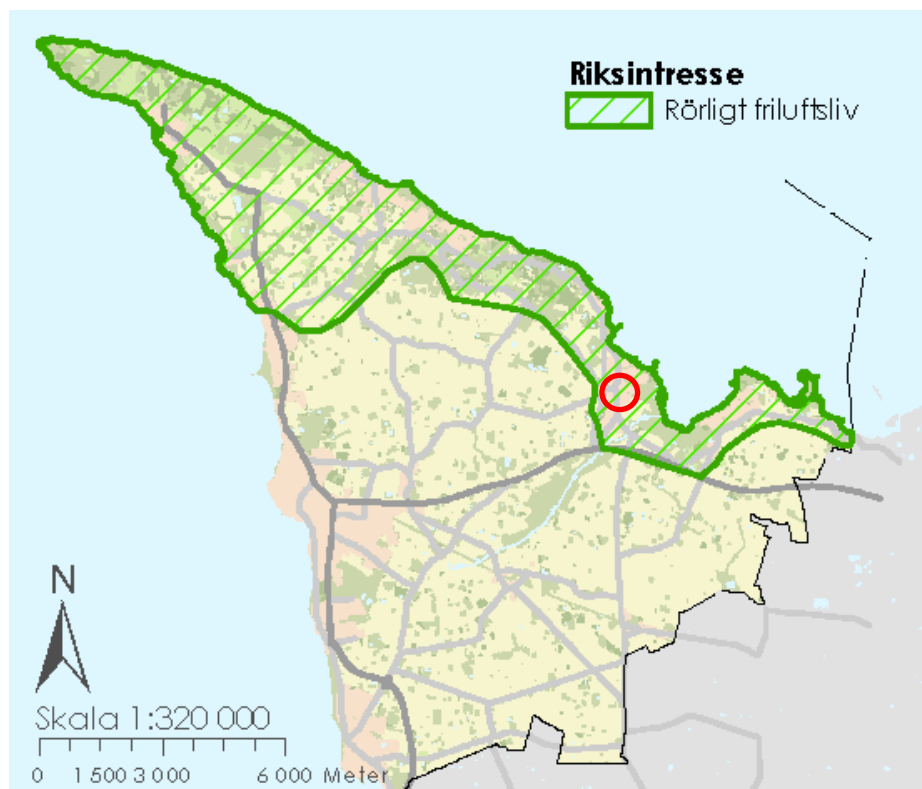
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Höganäs kommun har ett bostadsförsörjningsprogram som sträcker sig mellan åren 2016-2020. I den står det att kommunens ambition är att ny bostadsbebyggelse ska koncentreras till kommunens fem serviceorter, det vill säga Höganäs, Viken, Lerberget, Nyhamnsläge och Jonstorp. Det står också att kommunen ska bygga minst 150 bostäder per år och att kommunen ska sträva efter att bostadsutbudet ska blir mer varierat i avseende på såväl boendeform som upplåtelseform. Det som i första hand ska produceras är hyresrätter i flerbostadsform. Den föreslagna bebyggelsen följer bostadsförsörjningsprogrammet då det handlar om flerbostadshus i serviceorten Jonstorp.

RIKSINTRESSEN

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område utpekad som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. I kommunens översiktsplan står det att riksintresset inte förväntas påverkas negativt då bebyggelsen längs kusten har som mål att tillgängliggöra den. Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som utvecklar friluftslivet inom riksintresseområdet genom att stärka och utveckla Kullaleden och Kattegattsleden, och därmed öka tillgängligheten till natur- och vattenmiljöerna. Planområdet ligger omgiven av bebyggelse i Jonstorp tätort och riksintresse för rörligt friluftsliv förväntas därför inte påverkas negativt, eftersom naturlig tillväxt av tätorter inte hindras av riksintresse enligt 4 kap. i miljöbalken. Planområdet är redan i dag kvartersmark.

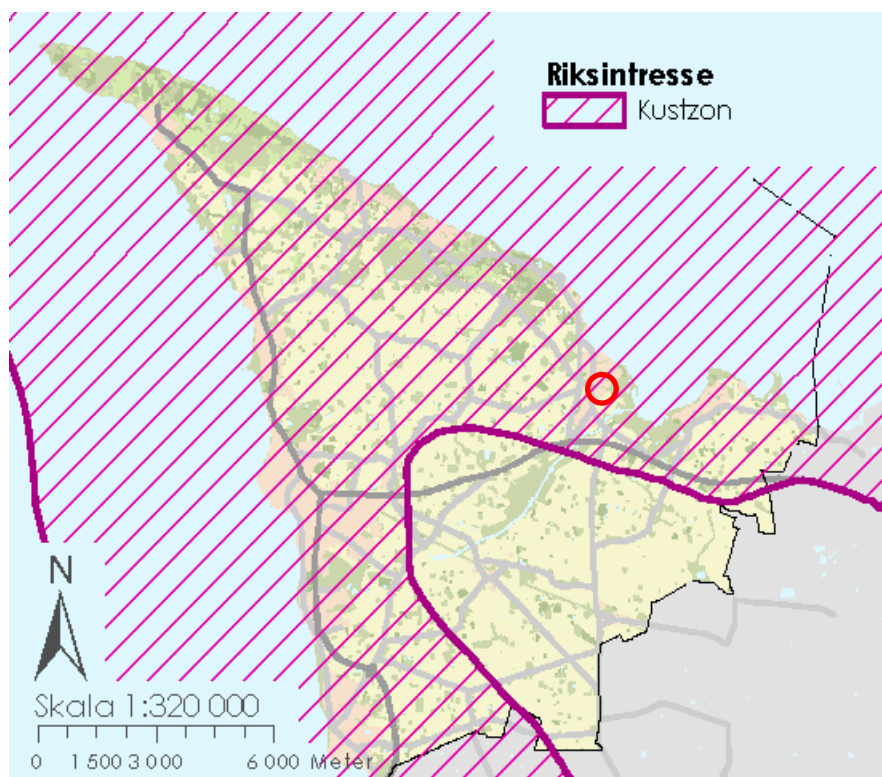


Karta: Planområdet (röd ring) i förhållande till riksintresse friluftsliv.

KUSTZON

Planområdet ingår i område utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” Planområdet ligger omgiven av bebyggelse inom Jonstorps tätort och riksintresse kustzon anses därför inte påverkas negativt av förslaget.



Karta: Planområdet (röd ring) i förhållande till riksintresse kustzon.

TOTALFÖRSVARET

Området ligger inom påverkansområde väderradar Bjäre. Försvarmaktens Vädertjänst och SMHI har en gemensamägd meteorologisk infrastruktur i Sverige, till vilken denna radarstation hör. Denna infrastruktur är en förutsättning för båda myndigheternas funktion inom sina ansvarsområden och måste fungera i samtliga beredskapsnivåer. Inom influensområdet finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. Planområdet anses inte påverka riksintresset, eftersom planförslaget inte möjliggör höga byggnader som skulle kunna hindra väderradarn.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

I Strukturplan för Familjen Helsingborg som antogs år 2013 och uppdaterades år 2019 är Jonstorp utpekad som ett samhälle med lokal service samt god kollektivtrafiksörjning och regionala förbindelser. I strukturplanens boendekarta är också Jonstorp utpekad.

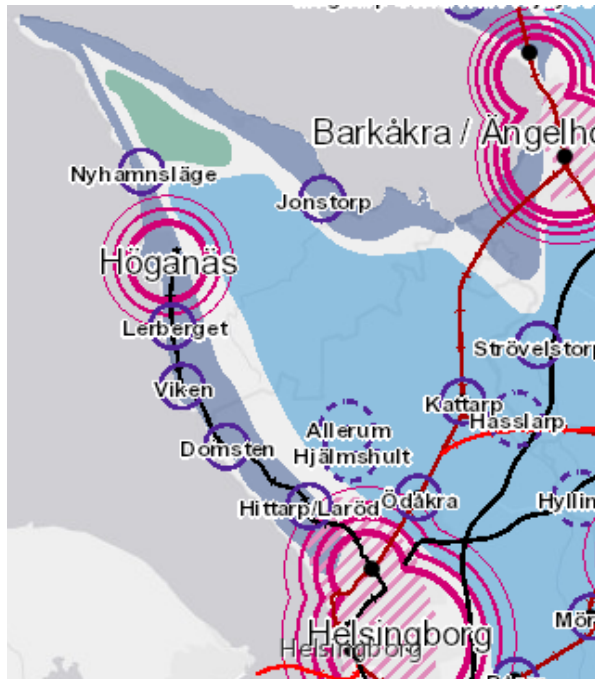


Bild: Urklipp från Familjen Helsingborgs boendekarta.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Området är idag privat mark, men används ändå av allmänheten som park, då det inte är inhägnat. Delar av fastigheten utmed Tomtelundsvägen används som parkering. Byggnaden Tomtelund används som festlokal. Området runt byggnaden Tomtelund är lummigt med mycket vegetation.



Bild: Tomtelund med kringliggande grönska.

OMRÅDETS HISTORIA

Jonstorp ligger på Kullahalvöns östra sida och vetter ut mot Skälderviken. Namnet Jonstorp tros komma från namnet Jon och ordet torp som betyder bosättning. Jonstorp sträcker sig längs med kusten i norr samt ut i jordbrukslandskapet i söder. Bebyggelsen begränsas i väster och söder av Littorinavallen samt i öster och norr av Skälderviken. Vid kusten finns en liten småbåtshamn och öster om hamnen ligger en badplats. I mitten av Jonstorp ligger en mindre centrumanläggning med bland annat ett vårdhem, skolor, matbutik och kyrka. Jonstorp är känt för att det finns flera ovanliga fornlämningar.

Den samlade bebyggelsen i Jonstorp har växt fram längs tillfartsvägarna och runt Jonstorks kyrka, vilket utgör den gamla bystrukturen. Kyrkan byggdes under 1200-talet, dedikerad till det norska helgonet Sankt Olof. I början av 1900-talet bestod Jonstorp

nästan enbart av gårdar och jordbruksmark. Gårdarna och senare tillkomna villor från 1950- och 70-talet ligger som ett stråk på Littorinavallen, som löper längs med Jonstorps västra gräns. Jonstorp bevarar en äldre bystruktur med en större mängd byggnader av ålderdomlig karaktär och med påtagliga kulturhistoriska egenvärden. Den långa kontinuiteten i bebyggelsen är särskilt intressant liksom de offentliga byggnaderna, vilka vittnar om Jonstorps tid som kommunalt centrum.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD, VEGETATION OCH TOPOGRAFI

Det finns mycket vegetation inom planområdet idag, med några äldre träd såsom bok och ek. Planområdet ligger omgärdat av bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Marken i planområdet är relativt flack med en marknivå cirka 4,5-6 meter över havet.



Bild: Höjsättningskarta

GEOLOGI

Planområdet består av mellansand-grovsand och svallsediment, stenblock.

FRITID OCH REKREATION

Området ligger i nära anslutning till naturområden och rekreation. Bland annat ligger Kullaleden, en 70 kilometer lång vandringsled längs med Kullahalvöns kust, i nära anslutning till planområdet. Kullaleden är en del av Skåneledens delled SL 5 runt Kullahalvön från Helsingborg, via Höganäs, Kullaberg, Arild till Utvälinge. Även Kattegattleden, som är en 390 kilometer lång cykelled mellan Helsingborg och Göteborg, ligger i nära anslutning till planområdet. Det finns fotbollsplan, ishall och tennisbanor i anslutning till skolan. Det är cirka 400 meter dit. Det finns en lekplats på Lindéns väg cirka 600 meter bort.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE

På fastigheten idag finns en byggnad som heter Tomtelund. Den är kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden är uppförd år 1933 som förenings- och andelsgård. Byggnaden har använts som festlokal och biograf. Under andra världskriget användes byggnaden som militärförläggning. Den volymmässigt stora en och en halvplans byggnaden är uppförd i herrgårdsinspirerad 1920-tals klassicism med rödfärgad locklistpanel och vitmålade snickerier. Mot gårdsplanen finns en öppen veranda med sadeltak samt två takkupor. Taket är klätt med eternitplattor.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Det är cirka 400 meter till skola och bibliotek, 250 meter till busshållplats och cirka 300 meter till mataffär. En förskola ligger cirka 100 meter norr om planområdet.

TRAFIK

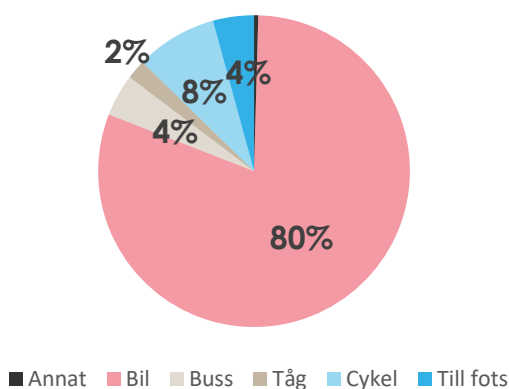
ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Från Jonstorsvägen finns två anslutningar till området. En via Tomtelundsvägen och en via Olof Olssons väg.

BILTRAFIK

Bilnehavet i Jonstorp är 545 personbilar ägda av privatperson eller personligt företag per 1000 invånare år 2017. Detta är det högsta bilnehavet av serviceorterna i Höganäs kommun. En resvaneundersökning genomfördes i Skåne år 2018 och bekräftar att bilen som färdmedel idag är en viktig förutsättning för såväl de boende i Jonstorp som för de som vill besöka orten. Av kommunens serviceorter gör Jonstorpsborna störst andel (80 procent) av sina resor med bil.

FÄRDMEDELSFÖRDELNING
JONSTORP



GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns gång- och cykelväg utmed Jonstorsvägen samt Parkvägen som ligger precis norr om planområdet. Parkvägen leder till bland annat skolan. I resvaneundersökningen som gjordes år 2018 uppgår 12 procent att de reser till fots eller med cykel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns kollektivtrafik i nära anslutning till Tunneberga 1:28. Cirka 250 meter från planområdet finns en busshållplats. Det finns två linjer som trafikerar genom Jonstorp. Buss 225 trafikerar sträckan Höganäs-Jonstorp-Ångelholm och omvänt med timmestrafik under vardagar mellan cirka klockan 06-20. Några turer går dock endast Höganäs-Jonstorp och omvänt. På helgerna finns det cirka 10-12 turer om dagen. Buss 224 trafikerar Arild-Jonstorp-Ingelstråde-Mjöhult-Hjälmslöv och omvänt. Det går cirka 12 turer under vardagarna, alla turer stannar dock inte i Ingelstråde. I Hjälmslöv finns det möjlighet att byta till Helsingborgs stadsbuss nummer 3. På helgerna går det fyra turer om dagen, men då bara mellan Arild-Jonstorp och omvänt. Dessa turer körs med taxi och måste beställas i förväg.

PARKERING

Idag finns en parkeringsyta på fastigheten Tomtelund 1:28 med parkeringsplatser som backar ut mot gatan, Tomtelundsvägen. Bredden för denna yta utgör cirka 63 meter vilket innebär att 25 parkerade bilar får plats i teorin, men då platserna inte är markerade uppskattas att upp till cirka 20 bilplatser finns att tillgå idag. I gällande detaljplan föreslås en gemensamhetsanläggning för att gemensamt lösa parkering för Tunneberga gästgivargård (Tunneberga 2:13) samt verksamheten som då föreslogs på aktuell fastighet (Tunneberga 1:28). I gemensamhetsanläggningen ingår även ett olokaliserat servitut till 6 allmänna parkeringsplatser. Verksamheten har inte genomförts enligt den gällande planens intentioner och därför har inte heller parkeringsanläggningen genomförts. Behovet för parkeringsplatser har emellertid lösts i den befintliga parkeringsytan.

GATURUMMEN

Gatorna i Jonstorp är smala, har oftast inga definierade gångbanor och gaturummets väggar består nästan uteslutande av häckar, murar och staket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet tillhör kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ligger idag inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, men beräknas kunna tas med i verksamhetsområdet. Beslutet ska tas i kommunfullmäktige inom kort.

VÄRME

Idag används olja som uppvärmning av Tomtelund. Området ligger utanför Höganäs Energis närfjärrvärmenät. Det finns dock ett närvärmenät i Jonstorp som fastighetsavdelningen i kommunen äger. I dagsläget kan inte kommunen sälja värme från det nätet. Det finns dock utvecklade planer på att fastighetsavdelningen ska låta Höganäs Energi ta över närvärmenätet i Jonstorp och då skulle planområdet kunna koppla upp sig mot detta. Rören ligger 200 meter från fastigheten.

AVFALL

Avfallshanteringen ska ske inom planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Det finns inga övriga ledningar som sträcker sig genom planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Området är inte idag bullerutsatt.

FARLIGT GODS

Transport av farligt gods sker inte i närheten av planområdet.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Risk för översvämningar bedöms inte finnas. Planområdet ligger på mellan cirka 4,5 meter till 6 meter över havet.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning inom det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att fastigheten Tunneberga 1:28 ska kunna utvecklas till ett bostadsområde, där den befintliga byggnaden Tomtelund också blir bostäder. Byggnaden kommer dock fortsatt att skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Totalt föreslås det bli 28 lägenheter med främst två rum och kök. Byggnaderna föreslås ligga som en u-formation med Tomtelund i mitten. Inom planområdet ligger också värdefulla träd som skyddas i den nya detaljplanen.



Bild: Exploatörens förslag ur planansökan.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner, eftersom översiktsplanen pekar ut Jonstorp som en av kommunens serviceorter och planområdet som en del i ett förtätningsområde. Området ligger i centrala Jonstorp och lämpar sig väl för både bostäder och service.



Bild: Exploatörens förslag på området.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Bostadsbebyggelsen kommer att uppföras på kvartersmark medan gata är allmän platsmark. Kvartersmarken kommer att få användningsbestämmelse BC, vilket innebär bostäder och centrum. Detta för att möjliggöra centrumverksamhet för framtida behov, då området ligger centralt i Jonstorp. Det kan innebära exempelvis butik, kontor, biograf, apotek, samlingslokal, hotell, gym, museum eller hantverk. Den nya bebyggelsen ska anpassas till området och den befintliga byggnaden, vilket regleras med planbestämmelser.

Tomtelund ska fortsatt upplevas som en huvudbyggnad. Den nya bebyggelsen regleras därför med största totala bruttoarea, inklusive komplementbyggnader, e_1 . Den får också egenskapsbestämmelser e_2 för största byggnadsarea 200 m² per byggnad. I den östra delen tillåts en högsta nockhöjd på 8,9 meter för att de nya byggnaderna volymmässigt ska anpassas till Tomtelund. I den västra delen, det vill säga baksidan av Tomtelund, får dock högsta nockhöjden vara något högre, 10,5 meter. Det blir då möjligt att inreda vind i byggnaderna på den västra sidan, vilket inte bedöms påverka upplevelsen av Tomtelund. Den nya bebyggelsen ska också anpassas till befintlig byggnad gällande takvinkel. Byggnaderna norr och söder om Tomtelund får endast ha en takvinkel på 30 grader, eftersom att Tomtelund ska upplevas som ståtlig. Byggnaderna väster om Tomtelund får vara mellan 38-42 grader, då dessa byggnader inte bedöms påverka upplevelsen av Tomtelund. Bestämmelserna om takvinkel gäller ej komplementbyggnad. Fasaderna ska också anpassas och därför vara av trä, vilket regleras med utformningsbestämmelse f_1 .

I den västra delen av planområdet är marken prickad, det vill säga marken får inte förses med byggnad. Detta för att de nya byggnaderna inte ska komma för nära in på grannfastigheterna. Även i den norra och den östra delen får inte marken förses med byggnad, då det inte är lämpligt att den nya bebyggelsen hamna för nära de befintliga gatorna.

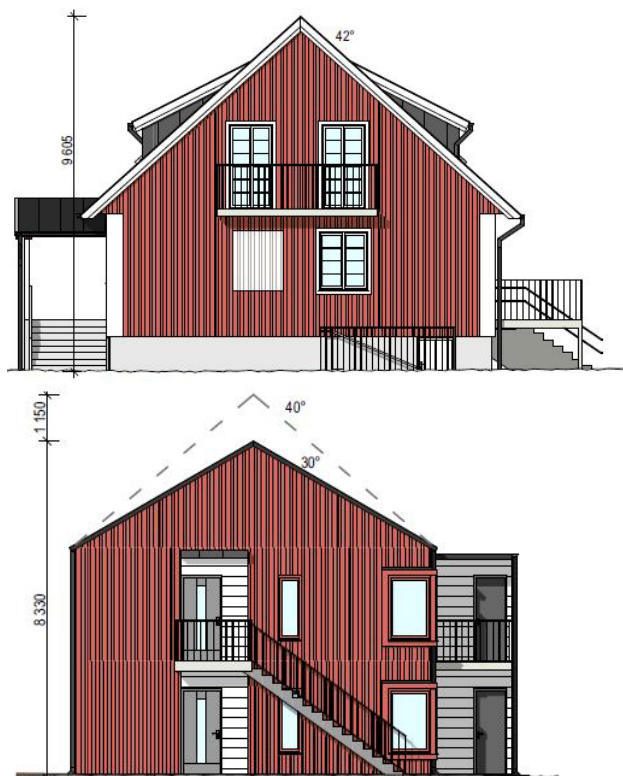


Bild: Bilden visar skillnaden på takvinkeln på Tomtelund (översta bilden) och på de nya husen med en lägre takvinkel.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Miljöhus kommer att uppföras inom kvartersmarken. Renhållningsordningen ska följas så att sophämtning kan ske på ett betryggande sätt.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Tomtelund utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Tomtelund är en välbevarad och tidstypisk bygdegård från tidigt 1930-tal. Därför får den en planbestämmelse som rivningsförbud, r₁, byggnad får inte rivas. Tomtelund får även varsamhetsbestämmelser för att skydda den kulturhistoriska byggnaden. För byggnadens karaktärsdrag är fönsternas form, material, indelning och proportioner viktiga, därför har byggnaden fått en bestämmelse om varsamhet, k₁. Även byggnadens storlek och höjd är viktig för byggnadens karaktärsdrag. Byggnaden har därför fått en bestämmelse om varsamhet k₂. Byggnadens fasader har också fått en varsamhetsbestämmelse, k₃, vilket innebär att fasaderna ska vara av locklistpanel och målas med röd färg och snickeridetaler ska vara vita. Varsamhet, k₄, innebär att skorstenen ska bibehållas till sin utformning, då detta är ett viktigt karaktärsdrag för byggnaden. Även verandans placering, form och storlek, k₅ samt takkupornas placering, form och storlek, k₆, är viktiga karaktärsdrag. Dörrarnas utformning på östra sidan, k₇, är viktiga för att bevara den kulturhistoriska bebyggelsen. För att bibehålla de kulturhistoriska karaktärsdragen är det också viktigt att byggnaden fortsatt upplevs som en ståtlig huvudbyggnad med en öppen yta framför byggnaden. Området framför Tomtelund, den östra sidan, har därför försett med prickmark, det vill säga marken får inte förses med byggnad.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Vid kulturhistoriskt utpekade värdefulla byggnader krävs alltid bygglov.

FÖRESLAGEN TRAFIK**ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR**

Anslutningen till Jonstorpsvägen från Olof Olssons bör inte belastas med mer trafik på grund av att vägen är smal och sikten är dålig. Tomtelundsvägens anslutning till Jonstorpsvägen är att föredra, ur trafiksäkerhetssynpunkt. Därför angörs området via Tomtelundsvägen och mot Olof Olssons väg avses utfartsförbud regleras för att inte belasta gatan med mer trafik. Gatan runt planområdet har idag en markhöjd över nollplanet mellan 4,4–5,8 meter. Detta anses vara lämpligt och detaljplanen ska därför anpassas till gatans höjd. I detaljplanen får därför gata egenskapsbestämmelse för markens höjd över nollplanet, som varierar mellan 4,4 och 5,8 meter.

I trafikutredningen för centrumområdet i Jonstorp föreslås åtgärder inom planområdet. Vägavsmalning i form av sidoförskjutningar längs Olof Olssons vägs norra del samt plåtågg vid korsningen i öster bör anordnas för att leda biltrafik via Tomtelundsvägen istället för via Olof Olssons väg och förbättra samspelet mellan alla trafikanter som delar gatuytan. Detta kommer att utredas vidare i bland annat den fördjupade översiktsplanen, men också genom kommunens övertagande av vägföreningens vägar i Jonstorp, som planeras att ske under våren år 2022.

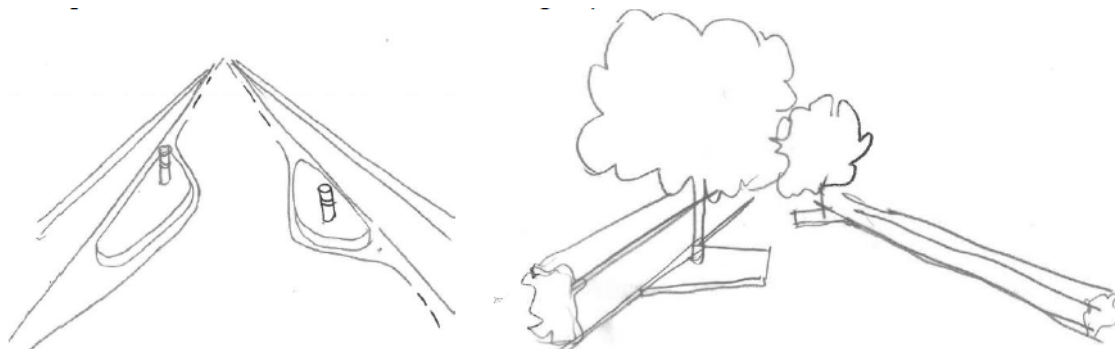


Bild: Illustration från Trafikutredningen för centrumområdet i Jonstorp.

BILTRAFIK

Den föreslagna bebyggelsen tillsammans med ett nytt trygghetsboende som planeras söder om Revalyckans vårdboende beräknas alstra cirka 200 fordon per dygn. Trafiken till det föreslagna bostadsområdet genererar cirka 112 fordonsrörelser per dygn.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns befintlig gång- och cykelväg utmed Jonstorpsvägen samt Parkvägen som ligger precis norr om planområdet. Eventuella åtgärder utmed Olof Olssons väg kan också öka tryggheten för gående och cyklister utmed vägen.

PARKERING

Enligt kommunens parkeringsnorm behövs 12 platser per 1000m² bruttoarea (BTA). Boytan för den nya bebyggelsen är beräknad till 1938 m². Boyta kan antas vara cirka 85 procent av bruttoarean. Bruttoarean uppskattas således till cirka 2300 m². Detta ger ett behov på 28 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för Tunneberga Gästgivaregård (Tunneberga 2:13) löses idag delvis på den egna fastigheten, men också på aktuell fastighet (Tunneberga 1:28). På egen fastighet har gästgivaregården 8 parkeringsplatser. De uppskattar idag att verksamheten använder cirka 8 parkeringsplatser på Tunneberga 1:28 i ett normalläge, men vid besökstoppar är behovet betydligt högre. Parkering löses då även på gator och på parkeringsplats i Jonstorp centrum. Enligt kommunens p-norm behövs cirka 16 platser totalt för parkering till gästgivaregården, vilket också är den siffran som aktuell verksamhet har uppgett. Utöver detta finns i gällande detaljplan beskrivet ett behov av 6 allmänna p-platser, som regleras genom servitut idag. Totalt sett innebär detta att parkeringsbehovet på Tunneberga 1:28 är 28 platser för bostäderna, 8 platser för gästgivaregårdens behov och 6 allmänna platser. Det innebär att det behövs 42 parkeringsplatser. I plankartan har därför ett område i anslutning till den befintliga parkeringen försetts med prickmark, det vill säga marken får inte föras med byggnad, för att möjligheten att anlägga fler parkeringsplatser ska finnas.

LANDSKAPSBILD

VEGETATION OCH DJURLIV

I den sydöstra delen av planen finns ett område med två värdefulla ekar. Detta område har försetts med prickmark, det vill säga marken får inte föras med byggnad. Det har också fått en bestämmelse, n₁, om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Den bestämmelsen kombineras också med ändrad lovplikt för marklov, a₁, marklov krävs även för trädfällning. Området är väl tilltaget, cirka 8 meter, så att trädens rotsystem ska få plats och inte ska ta skada. I området finns i övrigt inga skyddade arter som påverkas av planförslaget.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet tillhör kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det innebär att bostäderna kopplas till det kommunala VA-nätet.

DAGVATTENHANTERING OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK

Planområdet ligger idag inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, men beräknas kunna tas med i verksamhetsområdet. Det innebär att det nya området beräknas kunna kopplas till det kommunala dagvattennätet. Kommunen har tillsammans med exploatören gjort beräkningar om fördröjningsvolym som visar att hälften av mängden dagvattnen kommer att omhändertas inom planområdet på ytan för parkering som ska ha goda infiltrationsmöjligheter. I plankartan har området markerats med b_1 – marken ska vara genomsläpplig samt kompletterats med a_2 att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Det innebär att parkeringsytan ska anläggas med ett material som släpper igenom vatten, exempelvis grus eller gräsarmering. Den andra hälften av dagvattnet kommer att rinna vidare till kommunens dagvattensystem. Kapaciteten i ledningarna är god, 344 l/s. Tunneberga 1:28 ligger cirka 5 meter över havet och ledningarna cirka 3 meter över havet, varför det finns en god marginal mot framtida havsnivåhöjningar.

VÄRME

Får lösas av exploatören. Dock kommer det att vara möjligt för området att i snar framtid anslutas till det närvärmeverk som finns i Jonstorp.

AVFALL

Avfall tas omhand inom kvartersmarken. Renhållningsfordonet klassas som tung trafik varför miljörummet behöver byggas så att behovet tillgodoses för att minska risken att renhållningsfordonen kör in i området ofta.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheten kan anslutas till fiber.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har god framkomlighet till området. Det finns en brandpost i nära anslutning till planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Trafikalstringen bedöms, med hänsyn till områdets centrala läge och närhet till livsmedelsbutik och busshållplatser, motsvara 4 fordonsrörelser per dygn och bostad, vilket är något lägre än den generella beräkningen för övriga områden i orten. De lägenheter som planeras byggas på Tunneberga 1:28 samt de cirka 23 lägenheter för trygghetsboendet söder om Revalyckans vårdboende (som också kommer att passera Tunneberga 1:28) uppskattas alstra cirka 200 fordon per dygn. Den föreslagna utökningen av bostäder bedöms inte generera så mycket trafik att det finns risk för att gränsvärdet för buller från biltrafik överskrids.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet år 2021.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats där exploatören bekostar planläggning.

En förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas är att det finns ett överenskommet exploateringsavtal mellan Höganäs kommun och exploatören. Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Ett sådant avtal innehåller ansvarsfördelning av diverse moment i processen. Exploateringsavtalet huvudsakliga innehåll innebär att exploatören förbinder sig att bygga enligt detaljplan. Vidare regleras en mindre marköverföring samt överenskommelse om fortsatt parkeringsservitut. Mellan exploatören och kommunen upprättas endast detta exploateringsavtal.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen kommer att inlösa marken för del av Tunneberga S:5 under detaljplanens genomförandetid och därmed ta över huvudmannaskapet över gata från vägföreningen. Höganäs kommun kommer att bli huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som gata. Kommunen har rätt att lösa in allmänplatsmark och kommer att ansöka om en omprövningsförrättning av gemensamhetsanläggningen. Ägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning ska betala ersättning till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer skada. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar även för förändringar inom planområdet som har för avsikt att öka trafiksäkerheten.

Planområdet tillhör kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen förväntas i nuläget kunna ta med området även för verksamhetsområde för dagvatten. Nyanslutningsavgift betalas av exploatören.

Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Det finns ett olokaliserat servitut på fastigheten Tunneberga 1:28 som beskriver att det ska finnas 6 allmänna parkeringsplatser. Detta kommer att finnas kvar.

Kommunen kommer att ändra huvudmannaskap från enskilt till kommunalt i framtida planändring. I samband med den och genomförd omprövningsförrättning kommer delar av samfälligheten Tunneberga S:5 att upphöra. Detta kommer att ske innan detaljplanens genomförandetid löpt ut.

Ändring av huvudmannaskap gör kommunen genom ändring av detaljplan. Gemensamhetsanläggningen upphävs genom en lantmäteriförrättning och samfällighetsföreningen upplöses genom beslut hos länsstyrelsen. Ansökan angående upphävande av gemensamhetsanläggning gör kommunen och ansökan till länsstyrelsen om upplösande av samfällighetsförening gör vägföreningen.

Vid lantmäteriförrättning har det konstaterats att en osäker gräns i planområdesgräns (mot Tunneberga 1:75) varit markerad och sedan tidigare delvis utredd. Fastighetsgränsen anses därför vara utredd och bestämd.

EKONOMISKA FRÅGOR**KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN**

Detaljplanen bekostas av exploitören genom planavtal. Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med samråd och antagande.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Detaljplanen föranleder fastighetsbildningsåtgärder. då kommunen ska lösa in gatumark. Detta bekostas av kommunen. En fastighetsreglering, för gatumarken som ska övertas, ska genomföras där de delar av Tunneberga 1:28, som i planförslaget ska utgöra allmänplatsmark, ska överförs till Tunneberga 13:2. Förrättningskostnaderna betalas av exploitören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Kommunen har för avsikt att i framtiden ändra huvudmannaskap för allmän platsmark (gata) som är belägen inom fastigheten Tunneberga S:5, som är en samfällighet. Det kommer innebära att delar av Tunneberga S:5 kommer att upphöra när i samband med att kommunen tar över huvudmannaskapet för vägarna i Jonstorp. Jonstorp 13:1 och Tunneberga 13:2 ägs redan av kommunen.

Rivningsförbud (r₁) i detaljplanen kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad ersättning [14 kap. 7 § PBL jämförd med 9 kap. 34 § PBL]. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken utformning kraven har i detaljplanen utan om kraven förorsakar sådan skada som berättigar ersättning enligt PBL. Enligt PBL ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* [14 kap. 7 § andra stycket PBL] i förhållande till värdet på berörd fastighet. Kommunen har undersökt de

ersättningsrättsliga konsekvenserna vid ett antagande av detaljplanen med föreslaget rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, eftersom kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av rivningsförbudet inte uppnås.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Inga nya anläggningar behöver byggas.

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

Eventuell geoteknisk undersökning i samband med nyexploatering bekostas av exploatör.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Utökad lovplikt för marklov gäller för trädgårdar inom områden markerade med a₁. Utökad lovplikt krävs även för de bygglovsbefriade åtgärder som regleras i PBL kap. 9.

Utökad lovplikt för marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom områden markerade med a₂.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas av planförslaget genomförande. Recipienten är Skälderviken som uppnår god ekologisk status. Nuvarande detaljplan möjliggör att 1250 kvadratmeter kvadratmeter kan bebyggas. Den gällande detaljplanen tillåter också en parkeringsyta på cirka 2600 kvadratmeter, där det inte finns något krav på att ytan ska vara genomsläpplig. Planförslaget möjliggör en större andel yta för byggnader, 2400 kvadratmeter, men ytan för parkering är mindre, cirka 1300 kvadratmeter och har dessutom en genomsläpplig yta. Det innebär sammantaget att gällande detaljplan medger cirka 3850 kvadratmeter hårdgjord yta medan planförslaget innebär cirka 3700 kvadratmeter varav 1300 kvadratmeter dessutom ska vara genomsläpplig. Det innebär att planförslaget möjliggör mindre hårdgjord yta än den idag gällande detaljplanen, varför miljö kvalitetsnormer för vatten inte anses riskera att påverkas av planförslaget genomförande.

BULLER

Gällande värden för buller bedöms inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen om betydande miljöpåverkan tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

RIKSINTRESSEN

Riksintressena anses inte påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 4,5-6 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

PÅVERKAN PÅ VATTEN

Det kan i och med genomförandet av planen finnas en måttlig negativ påverkan på infiltration av dagvatten, eftersom det blir en större andel hårdgjord yta.

SOCIALA KONSEKVENSER**BOSTADSPOLITISKA MÅL, BLANDNING OCH FLEXIBILITET**

Kommunen ska bygga minst 150 bostäder per år och sträva efter att bostadsutbudet ska blir mer varierat i avseende såväl boendeform som upplåtelseform. Det som i första hand ska produceras är hyresrätter i flerbostadsform. Hyresrätter i flerbostadshus i Jonstorp är ett bra tillskott för orten som främst består av villabebyggelse. Bostäderna kan exempelvis fungera för de som är äldre och vill flytta ifrån sin villa, men inte vill flytta ifrån orten. Planförslagets genomförande bidrar i hög grad till att uppnå kommunens bostadspolitiska mål. Planförslaget möjliggör också centrum, vilket leder till blandning av bostäder och verksamheter och flexibilitet över tid.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Bebyggelsen ligger mitt i Jonstorp och har bra kopplingar till övriga orten.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER OCH MÄNNISKORS HÄLSA

Planområdet ligger nära Jonstorps centrum och har därför flera samhällsfunktioner i nära anslutning såsom skola, fritidsaktiviteter, kollektivtrafik och matbutik. Det innebär också att det redan finns exempelvis vägar och ledningar för exempelvis vatten och avlopp. Att samhällsfunktionerna ligger på korta avstånd från de nya bostäderna bedöms ge måttligt positiva effekter på jämställdhet, då kvinnor oftare än män åker kollektivt samt hämtar/lämnar barn och/eller gör matinköp. Det finns också mycket natur och rekreation, exempelvis Kullaleden, i nära anslutning till planområdet.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen

samt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Det förekommer inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Kommunen har för avsikt att lösa in del av Tunneberga S:5. En del av Tunneberga 1:28 överförs till Tunneberga 13:2.